



Folketingets Finansudvalg  
Christiansborg

1. oktober 2024

## Svar på Finansudvalgets spørgsmål nr. 354 (Alm. del) af 2. september 2024 stillet efter ønske fra Ole Birk Olesen (LA)

### Spørgsmål

Vil ministeren redegøre for det samlede provenu fra grundskyld og ejendomsværdiskat på boliger i Danmark og for, hvor meget boligejerne ville skulle betale i skat, hvis vi afskaffede grundskyld og ejendomsværdiskat og i stedet beskattede boligværdistigninger - med fradrag for udgifter til vedligehold og forbedringer - som andre kapitalgevinster?

### Svar

Med virkning fra 1. januar 2024 er der indført et nyt ejendomsskattesystem, som fastsætter nye regler for beskatningen af ejerboliger, landbrugs- og skovejendomme samt erhvervsjendomme. Fra 2018 har der desuden eksisteret en indefrysningsskattesystem.

Ejendomsskattesystemet indebærer, at ejerboliger typisk beskattes med en ejendomsværdiskat og en grundskyld. Ejendomsværdiskatten er en skat på ejendommens samlede værdi (bygning og grund), hvor grundskylden er en skat på værdien af grunden. Beskatningsgrundlaget udgør ejendoms- og grundværdi fratrukket et forsigtighedsnedslag på 20 pct.

Ejendomsværdiskatten udgør 0,51 pct. af beskatningsgrundlaget op til en værdi på 9,2 mio. kr. Beskatningsgrundlag herudover beskattes med 1,4 pct.

Grundskyldspromillen fastsættes af de enkelte kommuner og har i perioden 2024 til og med 2028 et kommunespecifikt loft som varierer mellem 3,1 promille og 17,1 promille.

Endvidere indeholder ejendomsskattesystemet mulighed for indefrysning af stigninger i boligskat. Fra 2018 til 2023 var det ved en midlertidig indefrysningsskattesystem muligt at indefryse stigninger i grundskylden. Siden 1. januar 2024 har det været muligt ved en permanent indefrysningsskattesystem at indefryse stigninger i de samlede boligskat (grundskyld og ejendomsværdiskat). Indefrysningsskattesystemet frem til 2024 er fortsat rentefri, mens der for indefrysningsskattesystemet efter 1. januar 2024 betales renter. Indefrysningsskattesystemet kan fravælges. De indefrosne beløb skal først betales, når boligen sælges og der typisk realiseres en gevinst. Det nuværende

ejendomsskattesystem indeholder således allerede et – dog simpelt – element af avancebeskatning.

Et alternativ til det gældende ejendomsskattesystem kunne fx være et system, som det, der spørges til, hvor det alene er værdistigninger – med fradrag for udgifter til vedligehold og forbedringer – der beskattes. Dvs. et system, hvor den nuværende grundskyld og ejendomsværdiskat afskaffes, og det alene er avancen, der beskattes, når en ejendom afhændes.

Et sådant system vil principielt kun kunne gælde fremadrettede værdistigninger. Historiske værdistigninger vil principielt ikke kunne beskattes med tilbagevirkende kraft, da beskatning kun vil kunne ske for de, der har opnået gevinster og som fortsat bor i deres ejendom. Det vil ikke være muligt at fraregne udgifter til vedligehold og forbedringer. Beskatning med tilbagevirkende kraft kan desuden medføre bortfald af sikkerhedsstillelse for boliglån i banker og realkreditinstitutter. Det vil således i praksis ikke være muligt at beskatte med tilbagevirkende kraft, og det vil desuden være et markant brud på gældende praksis. Det er også nødvendigt at tage stilling til, om skattebetalingen skal ske på samme tidspunkt som boligsalget, eller om det vil kunne udskydes til, at ejerne forlader boligmarkedet eller køber en billigere bolig, end den der bliver solgt. For at begrænse indlåsningseffekter skal det være muligt at udskyde beskatningen ved køb af ny bolig.

Det har ikke været muligt at skønne over provenuet fra et system, hvor boligværdistigninger beskattes som andre kapitalgevinster, da det kræver strenge antagelser om boligomsætning, ind- og udtræden af boligmarkedet, prisstigninger, udgifter til vedligehold og forbedringer mv. langt ud i tid. Det vurderes også, at der ville være betydelige adfærdseffekter i forbindelse med et nyt ejendomsskattesystem, som det ikke har været muligt at bestemme størrelsen af.

Til et avancebeskatningssystem knytter der sig desuden en række udfordringer.

*Provenutab på kort og mellemlangt sigt.* Overgang til beskatning af avancer vil medføre et betydeligt provenutab på kort og mellemlangt sigt, idet værdistigninger principielt ikke beskattes bagudrettet, *jf. ovenfor*. Denne effekt forstærkes, hvis skattebetalingen først skal falde, når boligejer forlader boligmarkedet endeligt. På langt sigt ville provenuet fra boligskatterne være mere usikkert, end under det nuværende system, idet provenuet i hvert år afhænger af det konkrete antal bolighandler, og den realiserede avance.

Indføres et avancesystem vil der være behov for at udarbejde retvisende ejendomsvurderinger til brug for fastsættelse af de indgangsværdier, som fremadrettet vil skulle benyttes til at bestemme avancerne.

Opretholdelse af det nuværende provenu fra grundskyld og ejendomsværdiskat vurderes at kræve, at skattesatsen på avancen fastsættes relativt høj, og det vil tage

mange år før avancerne er vokset til et niveau, der kan udløse en skat på niveau med den gældende grundskyld og ejendomsværdiskat.

*To typer af afkast, der beskattes.* En ejerbolig genererer to typer af afkast, jf. *besvarelsen af SAU (Alm. del) spm. 194 af 22. december 2023*. For det første stiger boligen typisk løbende i realværdi, hvilket kan give den enkelte boligejer en kapitalgevinst, når boligen sælges – fratrukket omkostninger til vedligeholdelse og forbedringer. For det andet består boligafkastet af de omkostninger, en boligejer sparer ved at eje sin bolig frem for at leje. Da denne del af afkastet er en sparet udgift, vil den i udgangspunktet være mindre synlig for den enkelte boligejer, men det er et vigtigt element i boligejernes økonomi.

*Stabiliserende egenskaber ved gældende ejendomsværdiskat og grundskyld.* Den nuværende løbende beskatning af værdien af ejerboliger har en stabiliserende effekt på boligmarkedet, da ejendomsskatterne stiger i perioder, hvor boligpriserne stiger og omvendt. Med en ren avancebeskatning må boligejerne forventes at være mere tilbageholdende med at sælge, når boligpriserne stiger. Det skyldes, at avancebeskatningen også vil være højere, hvilket vil kunne bidrage til at forstærke prisstigninger. Samlet kan det medføre indlåsnings effekter, som kan hæmme mobiliteten på arbejdsmarkedet. Indlåsnings effekter ville være større i et system, hvor skattebetalingen skal falde på samme tidspunkt som boligsalget.

*Beskatning af reale kontra nominelle gevinster.* Ved fastsættelse af skattesatser bør der som udgangspunkt sigtes efter, at arbejds- og realkapitalindkomst beskattes ens – dvs. der bør sigtes efter et neutralt skatteprincip. Indføres avancebeskatning betyder det, at den del af kapitalgevinsten, der blot er en kompensation for inflation, og dermed ikke forøger de reelle forbrugsmuligheder, ikke bør beskattes. Ved avancebeskatning bør der således i princippet indgå et inflationsfradrag i opgørelsen af kapitalgevinsten. Men samtidig bør den del af boligafkastet, der kommer fra sparede udgifter ved at eje frem for at leje, korrigeret for reparation og vedligeholdelse, beskattes, jf. *ovenfor*.

*Mindst forvridende skatter.* Ejendomsværdiskatten og grundskylden er nogle af de mindst forvridende offentlige indtægter. Grundskylden er ikke-forvridende, idet den alene pålægges værdien af selve grunden. I en økonomi hvor kapitalindkomst beskattes, er ejendomsværdiskatten med til at sikre, at der ikke opspares uhensigtsmæssigt meget i bolig ift. finansiel opsparing.

*Administrative byrder.* Fradraget for udgifter til vedligehold og forbedringer sikrer, at værdistigninger, som følger af investeringer i boligen, ikke bliver beskattet som en avance ved salg. Det vil imidlertid medføre betydelige administrative byrder for boligejere, ejerboligforeninger og Skatteforvaltningen at føre hhv. regnskab og kontrol med omkostninger til vedligehold og forbedringer i hele ejerperioden. I forhold til opgørelse af beskatningsgrundlaget vil der skulle tages højde for, at levetiden – og dermed afskrivningshastigheden – varierer for forskellige typer af vedligehold og forbedringer. Fx vil nye vinduer eller nyt tag have en anden

afskrivningsprofil end et nyt køkken. Ved større renoveringer og boligudvidelser vil afregningen desuden skulle opdeles efter afskrivningskategorier. Dette kan indebære et betydeligt administrativt arbejde.

Ift. det samlede provenu fra ejendomsværdiskat og grundskyld og virkningen af at afskaffe disse, så oplyser Skatteministeriet følgende:

”Det samlede provenu fra ejendomsværdiskat og grundskyld skønnes at udgøre 37,7 mia. kr. i 2025, *jf. tabel 1*. Heraf kommer 28,4 mia. kr. fra ejerboliger – 14,7 mia. kr. fra grundskyld og 13,7 mia. kr. fra ejendomsværdiskat.

**Tabel 1**  
**Skøn for endelige provenuer fra ejendomsskatter**

Mia. kr. (årets niveau)	2024	2025
Grundskyld	24,1	24,0
- Heraf ejerboliger	15,3	14,7
- Heraf landbrugs- og skovejendomme	0,9	0,9
- Heraf erhvervejendomme	7,9	8,3
Ejendomsværdiskat	14,3	13,7
<b>Samlede ejendomsskatter</b>	<b>38,4</b>	<b>37,7</b>

Anm.: Provenuerne for grundskyld og ejendomsværdiskat er opgjort efter skatterabat og stigningsbegrænsning. Ejendomsværdiskat betales udover af ejerboliger også af landbrugs- og skovejendomme samt erhvervejendomme som har et ejerboligelement.  
Kilde: Skatteministeriet.

En afskaffelse af grundskyld for ejerboliger og ejendomsværdiskat vil være forbundet med et umiddelbart mindreprovenu på 28,4 mia. kr. i 2025 svarende til 21,9 mia. kr. efter tilbageløb, når der ikke tages hensyn til kapitalisering.”

Med venlig hilsen

Nicolai Wammen  
Finansminister